

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

Snapshot Oficinas

T4 2020



TAKE UP T4
2018 - 2020

2018
115.000 m²

MADRID

2019
80.000 m²

2020
70.000 m²



TOP 3 DEALS
4º TRIMESTRE

COMUNIDAD DE MADRID
Pº CASTELLANA 280
7.800 m²

CONFIDENCIAL
CARRETERA BARAJAS 32
7.300 m²

GLOBAL ALUMNI EDUCATION
C/ ACANTO 11-13 (Subbarriendo)
6.200 m²

Mercado de usuarios

Madrid

Durante el último trimestre del año la contratación de oficinas ha ascendido a unos 70.000 m², por lo que en el total del año se ha registrado alrededor de los 350.000 m², lo que supone algo menos de un 35% por debajo de los metros contratados en 2019 debido a las consecuencias ocasionadas por la crisis sanitaria.

No se han visto alteraciones en los niveles de renta *prime*, continuando en

32,5 €/m²/mes de media.

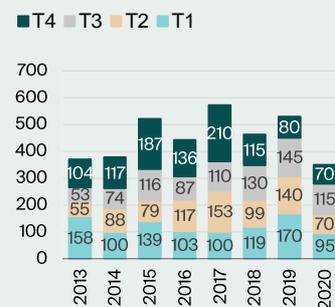
La renta máxima alcanzada fue de 36 €/m²/mes, correspondiente a un alquiler en el Paseo de la Castellana 64.

Otro de los efectos de la crisis de la COVID-19 se ha observado en la disponibilidad de la capital, que ha crecido ligeramente hasta situarse en un 11,5% a cierre de año.

De los 1,7 millones de metros cuadrados disponibles, alrededor del 5% pertenece a edificios de grado A en el CBD, lo que supone cerca de un 0,6% del parque de oficinas de Madrid.

Absorción trimestral Madrid

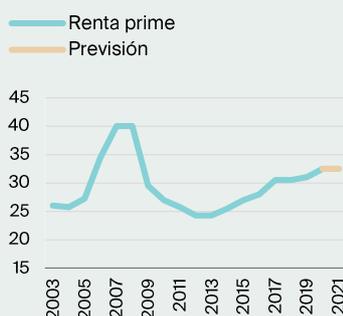
2013 - 2020. Miles m²



Fuente: Knight Frank Research

Renta media *prime* Madrid

2003 - 2021 (P)

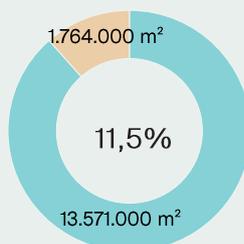


Fuente: Knight Frank Research

Tasa disponibilidad Madrid

T4 2020

Stock ocupado Disponibilidad



Fuente: Knight Frank Research

RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T4 2020

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	36,0
2. C. Secundario	27,0
3. M-30 Norte	15,0
4. A1	12,0
5. A6	16,5
6. M-30 Este	13,5
7. A3	7,0
8. M-30 Oeste	9,0
9. A2	10,0

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

En el cuarto trimestre la inversión se ha situado en algo más de 315 M€ en España, siendo el acumulado del año de más de 2.000 M€. Madrid representa alrededor del 60%, registrando casi 1.250 M€, mientras que en Barcelona se ha registrado casi el 30% del volumen total. Si bien la inversión en 2019 batió récord histórico, este año ha cerrado con valores cercanos a los registrados en años anteriores, incluso haciendo frente a la crisis sanitaria.

Los fondos de inversión han sido los líderes en 2020 en Madrid y Barcelona, alrededor de un 65% en ambas.

Las rentabilidades *prime* han continuado estables, 3,75% para Barcelona y 3,50% en Madrid.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T3 2020

BRUSELAS	3,90%
LONDRES CITY	4,25%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,50%
ÁMSTERDAM	3,50%
FRÁNCFORT	2,75%
BERLÍN	2,75%
PARÍS	2,75%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

MADRID

TORRE OMBÚ
VENDE: GONVARRI
COMPRA: INMOCAIXA
70 M€ 5.300 €/m²
Fuente: Brainsre

MADRID

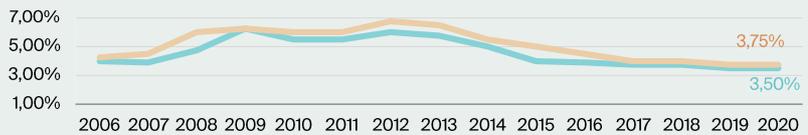
PRÍNCIPE DE VERGARA 108
VENDE: BLACKSTONE
COMPRA: UBS REAL ESTATE
50,5 M€ 5.900 €/m²
Fuente: Knight Frank C. Markets

MADRID

SEDE DE METRO DE MADRID
VENDE: DOMO ACTIVOS
COMPRA: GRC
17 M€ n.d. €/m²
Fuente: Expansión

La operación destacada durante este trimestre ha sido la compra por parte de Inmocaixa de la Torre Ombú, ubicada en la zona de Méndez Álvaro, a la familia Riberas. El precio de la operación se ha cerrado por un importe de 70 millones de euros. El edificio cuenta con más de 13.100 m² distribuidos en 14 plantas.

Evolución de la rentabilidad *prime* 2006 - 2020



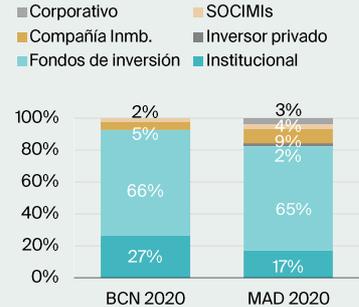
Fuente: Knight Frank Research

Volumen inversión 2007 - 2020 (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Volumen tipo inversor 2020 (%)



Fuente: Knight Frank Research

COVID-19: En Europa y en el resto del mundo, la actividad se está viendo afectada en todos los sectores debido al brote de coronavirus (COVID-19). A fecha de este informe, consideramos que debemos dar menos peso a la evidencia previa para mostrar nuestra opinión de mercado actual. Dado el futuro incierto que el impacto del COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario y los escasos comparables recientes, este informe pretende proporcionar información del mercado tal como los vemos en este momento, pero es importante resaltar que por la actual situación se pueden producir rápidos cambios en el mismo. Por favor, póngase en contacto con nuestros equipos si desea más detalles o recibir una actualización sobre las condiciones del mercado.

Commercial

Jorge Sena
Partner, Head of Commercial
+34 600 919 004 Jorge.Sena@es.knightfrank.com

Agency Office

Raúl Vicente
Associate, Head of Office Agency
+34 600 919 023 Raul.Vicente@es.knightfrank.com

Research

Rosa Uriol
Head of Research
+34 600 919 114 Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

Capital Markets

Pedro Luengo
Director Capital Markets Offices
+34 600 919 107 Pedro.Luengo@es.knightfrank.com

Publicaciones recientes



Eur. Office Market. Q3 2020



Active Capital. 2020

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en **inglés:** knightfrank.com/research



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2021. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.